

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 24 juli 2024

Onderwerp: Wetsvoorstel instemmingsrecht en initiatiefrecht

Met oprechte belangstelling heeft Kences – de brancheorganisatie voor sociale studentenhuisvesters – kennis genomen van het *Wetsvoorstel instemmingsrecht en initiatiefrecht*. Kences deelt de urgentie om de klimaatdoelstellingen te halen en deelt daarom ook zeker de ambitie de verduurzaming van huurwoningen te vereenvoudigen en te versnellen. Om deze reden is Kences dan ook overwegend positief over het huidige wetsvoorstel, wij geloven dat het huidige voorstel serieus kan bijdragen aan de vereenvoudiging en versnelling van de verduurzamingsopgave. Dat is ook erg nodig, want wij zien dat de doelstelling van de verduurzamingsopgave vaak nog (te) langzaam verloopt. Voor veel sociale studentenhuisvesters is verduurzaming de afgelopen jaren financieel vaak onmogelijk gebleken, omdat in het oude WWSO verduurzaming niet werd gewaardeerd. Dat heeft grote gevolgen, omdat zo'n 60% van de voorraad van de Kences-leden een onzelfstandige woning betreft. Momenteel heeft 55% daarvan een EFG-label. Met het nieuwe WWSO wordt verduurzaming wel gewaardeerd, en zoals gezegd, met dit wetsvoorstel kunnen we stappen zetten richting snellere verduurzaming. Tegelijkertijd zien wij ook een mogelijk risico dat er met het huidige voorstel enkele kansen worden gemist, en deze zouden wij graag onder uw aandacht brengen.

De grootte van wooncomplexen

In de Memorie van Toelichting wordt gesteld dat onder een "complex" het volgende wordt verstaan: "tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen" (MvT, pagina 4). Dat betekent dat kleinere complexen, zoals bijvoorbeeld stadspanen met minder dan tien studenthuurders, niet onder deze regeling zouden vallen. Kences zou graag zien dat er in het wetsvoorstel ook rekening wordt gehouden met deze kleinere complexen, omdat vaak juist bij dit soort complexen de versnelling van verduurzaming zeer gewenst is. Dat geldt niet alleen voor de sociale studentenhuisvesters, maar ook voor de kleinere huiseigenaar, zoals particuliere verhuurders.

Niet deelnemen individuele huurders

Het wetsvoorstel schrijft voor dat een rechter kan oordelen dat een één of meerdere huurders niet gebonden hoeven te zijn aan een collectief initiatiefvoorstel. Bij een complex met collectieve aansluitingen bestaat de kans dat dit problemen oplevert en mogelijk een complete verduurzamingsambitie in de weg komt te staan. Denk hierbij aan de verduurzaming van de warmtevoorziening van een complex met collectieve aansluiting. Bij vervanging van bijvoorbeeld kozijnen of ramen zijn individuele uitzonderingen wel eventueel praktisch mogelijk, doch zeer onwenselijk.

Participatie en mutatiegraad

Ten eerste is het voor sociale studentenhuisvesters van groot belang dat er draagvlak is onder de huurders bij het beginnen van verduurzamings- of renovatiewerkzaamheden. Kences-leden doorlopen altijd, ongeacht de wet, een zorgvuldig participatietraject. Daarom hebben we begrip voor

de bepaling dat er een minimaal percentage van de stemmende huurders moet instemmen, die minimaal 50% van de huurders vertegenwoordigen. Wel moet worden toegegeven dat in de praktijk weinig huurders gehoor geven aan de oproep om te stemmen. Zodoende is het een behoorlijke opgave en een arbeidsintensief proces om tot minimaal 50% deelname/representatie en 70% instemming te komen.

Ten tweede, de studentenhuisvesting kent een buitengewoon hoge mutatiegraad. Tegen de tijd dat renovatiewerkzaamheden beginnen, is gemiddeld ongeveer $\frac{1}{3}$ ^e van de huurders alweer vertrokken. Dat heeft ook invloed op de participatie, maar roept tevens vragen op over de waarde van een eerder vastgesteld draagvlak. Een mogelijk probleem daarbij anderzijds, is dat sommige huurders renovatie onwenselijk vinden. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat een renovatie met als gevolg woonverbetering, een stijging in de huurprijs betekent. Een individuele huurder die dan van plan is om op korte termijn te verhuizen, kan besluiten dat diens te ervaren lasten van de renovatie niet opwegen tegen de baten ervan, met als gevolg uitstel of afstel van de verduurzamingsambitie.

Ten derde: onder andere door de hoge mutatiegraad onder studenthuurders, is er vaak niet op ieder complex een bewonerscommissie actief en wordt er vaak advies gezocht bij een algemene huurdersorganisatie. In de praktijk kan zo'n huurdersorganisatie dan een klankbordgroep opzetten bij een complex waar geen bewonerscommissie is. Een lastige vraag blijft vervolgens hoe de representativiteit van dergelijke groepen gewaarborgd kan worden, om er zeker van te zijn dat zo'n groep namens alle huurders spreekt.

Tot slot is er sprake van enige onduidelijkheid in het wetsvoorstel zelf. Er wordt gesproken over 'huurdersvertegenwoordiging', maar de Wet op het overleg huurders verhuurder kent geen 'huurdersvertegenwoordiging', enkel een huurdersorganisatie of een bewonerscommissie.

Verhuiskostenvergoeding

Het huidige wetsvoorstel gaat niet in op de vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten (hierna verhuiskostenvergoeding). Indien verhuizing noodzakelijk is in verband met de renovatie is de verhuurder de huurder een vergoeding voor de verhuiskosten verschuldigd. Bij zelfstandige woningen is dit wettelijk vastgesteld op minimaal €7.428 in 2024. Dit bedrag ligt veel hoger dan de daadwerkelijke verhuiskosten die een studenthuurder in een studio maakt. Deze discrepantie komt doordat de NIBUD-berekening voor de hoogte van een verhuiskostenvergoeding gebaseerd is op een vierkamerwoning van 80m² en een rijtjeshuis met tuin van 55m². De studio's die studenten huren zijn natuurlijk aanzienlijk kleiner, en hebben zelden tot nooit een tuin. Derhalve heeft de hoogte van de verhuiskostenvergoeding voor studio's een serieus negatief effect op de financiële haalbaarheid van verduurzamings- en renovatieplannen.

Een mogelijke oplossing hiervoor zou kunnen zijn om een oppervlakteafhankelijke minimumverhuiskostenvergoeding van verschillende categorieën te hanteren (<25m², 25-40 m², 40-60m², 60-80m² en groter dan 80m²). Dit zou voor Kences-leden de financiële haalbaarheid van verduurzamings- en renovatieprojecten aanzienlijk verbeteren.

Effectiviteit initiatiefvoorstellen

Het is belangrijk dat huurders zelf initiatieven kunnen nemen. Wat wel een mogelijk punt van zorg oplevert, is dat het wetsvoorstel geen concrete minimale eisen lijkt te leggen aan de effectiviteit van verduurzamingsvoorstellen van huurdersvertegenwoordigingen. Zo kan in de praktijk de uitwerking zijn dat bepaalde voorstellen niet zullen bijdragen aan bijvoorbeeld een verhoging van het energielabel, of wellicht té innovatief/niet bewezen effectief zijn. Kortom, een verhuurder kan verplicht worden bepaalde investeringen te doen, zonder dat deze in verhouding staan tot verhoging

van huurinkomsten (áls die er al komen, want een verhoging van het aantal woningwaarderingpunten, leidt niet automatisch tot hogere huurinkomsten).

Toekomstbestendigheid

Sociale studentenhuisvesters hebben naast verduurzaming ook de taak om aan (overige) woonwensen van de huurders te voldoen. Denk hierbij aan het realiseren en moderniseren van gemeenschappelijke voorzieningen die een sociale behoefte van studenten vervullen. Om overlast te beperken en kosten-efficiënt te werken, is het voor sociale studentenhuisvesters wenselijk om verduurzaming zoveel mogelijk te combineren met andere renovatiewerkzaamheden. Het programma 'Een thuis voor iedereen' wijst studenten aan als aandachtsgroep met specifieke woonwensen. Het huidige wetsvoorstel biedt volgens Kences nog onvoldoende ruimte om aan die specifieke woonwensen te voldoen. Veel sociale studentenhuisvesters willen de gemeenschappelijke ruimtes van (vaak oudere) gebouwen toekomstbestendig maken op een manier die aansluit bij de woonwensen van studenten. Daarom roept Kences op om renovaties in gebouwen bedoeld voor de aandachtsgroep uitwonende studenten volgens het Programma 'Een thuis voor iedereen', redelijk te achten wanneer de verhuurder een zorgvuldig participatietraject heeft gelopen. Mocht dit niet reëel blijken, roept Kences op om wijzigingen C en D uit het wetsvoorstel uit te breiden voor renovatie van gemeenschappelijke ruimtes in gebouwen voor de doelgroep studenten.

Afsluitend

Kences ziet dat er met dit voorstel stappen in de goede richting van versnelling van de verduurzamingsopgave worden gezet. We hopen dat de hierboven genoemde punten kunnen worden meegenomen in de verdere uitwerking van de wet, zodat ook de sociale studentenhuisvesters zoveel mogelijk uit het wetsvoorstel kunnen halen en zodoende effectief hun steentje kunnen bijdragen aan het behalen van de klimaatdoelstellingen door de grotere en kleinere wooncomplexen te verduurzamen.

Mocht u nog vragen hebben of behoefte hebben aan een verdere toelichting, dan kunt u contact opnemen met Midas Bosman (midas.bosman@kences.nl) of 088 730 45 34.